TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 219/2022/DS-ST Ngày: 22/7/2022 "V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Phúc Hảo

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Đinh Minh Phương

Bà Lê Thị Lý

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thế Vinh – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Oanh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 244/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2020 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3792/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hồ Chí T, sinh năm 1993.

Địa chỉ : Số Q đường V, Phường B, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Y , sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số N đường Nguyễn B, Phường I, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 05106 quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13 tháng 6 năm 2020).

Đồng bị đơn:

- Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1949

- Bà Bùi Kim H, sinh năm 1953

Cùng địa chỉ: Số X đường N, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Nguyễn Hồng C, sinh năm 1982 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 6 năm 2020).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** *Tại đơn khởi kiện ngày 11/5/2020, bản khai và các biên bản làm việc của Tòa án, nguyên đơn Hồ Chí Thịnh có Ông Y là đại diện theo ủy quyền trình b*ày:

Cuối năm 2018, nguyên đơn biết được thông tin bị đơn muốn bán nhà và đất tại địa chỉ Số X đường N, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi trao đổi, bị đơn đồng ý bán nhà nêu trên với giá 3.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ đồng). Do nhà và đất đang thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận chủ quyền cho bị đơn, nên ngày 02 tháng 01 năm 2019 hai bên đã thống nhất ký hợp đồng mua bán đối với nhà và đất nêu trên.

Nguyên đơn đã thanh toán trước số tiền 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng) cho bị đơn. Phần còn lại 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng) nguyên đơn sẽ thanh toán khi các bên ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nêu trên theo quy định và theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán căn nhà và quyền sử dụng đất, bị đơn phải hoàn tất việc hợp thức hóa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất cho bị đơn và sẽ tiến hành ký hợp đồng công chứng việc chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất này cho nguyên đơn.

Tuy nhiên, đã quá 04 tháng so với thời hạn cam kết trong hợp đồng, nhưng bên bị đơn vẫn không ký hợp đồng công chứng việc chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất số X đường N, phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn. Nhiều lần liên lạc bị đơn không hợp tác và luôn né tránh. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nguyên đơn yêu cầu:

- Buộc bị đơn thực hiện đúng nội dung hợp đồng các bên ký kết ngày 02 tháng 01 năm 2019, cụ thể là tiếp tục thực hiện hợp đồng công chứng chuyển nhượng căn nhà và quyền sử đụng đất tại địa chỉ số X đường N, phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn.

Bị đơn Nguyễn Ngọc T và bà Bùi Kim H có ông Nguyễn Hồng C là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 02 tháng 01 năm 2019 bị đơn có ký hợp đồng hứa mua hứa bán nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất số X đường N, phường Đakao, Quận 1 cho nguyên đơn với giá thỏa thuận là 3 tỷ đồng. Trong thời hạn 12 tháng sẽ tiến hành ký công chứng sang tên chuyển quyền sở hữu cho bị đơn. Tuy nhiên, quá trình bị đơn thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại địa chỉ số X đường N, phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh , UBND Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng "Căn nhà số X đường N, phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh còn đồng thừa kế là con riêng của ông Lê V hiện vẫn đang cần ở Việt Nam trước đây ở số A đường V, quận Phủ Nhuận". Vì vậy, phải đợi kết quả xác minh thừa kế xong mới thực hiện được. Tuy nhiên, cho đến nay vẫn chưa có kết quả phản hồi chính thức từ UBND Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận đối với nhà số X đường N, phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn vẫn chưa thực hiện được, nên không thể ký chuyển nhượng tại cơ quan công chứng cho nguyên đơn được.

Bị đơn đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu của bị đơn đối với nhà đất tại địa chỉ số X đường N, phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh do bị đơn đã xác lập quyền sở hữu nhà đất ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 30 năm theo Điều 236 Bộ luật dân sự, để có cơ sở tiếp tục hợp đồng mua bán với nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày: Trường hợp hợp đồng hứa mua hứa bán ngày 02 tháng 01 năm 2019 giữa nguyên đơn và bị đơn không thể tiếp tục thực hiện, nguyên đơn đề nghị bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng). Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn trình bày: gia đình bị đơn ở tại nhà số X đường N, phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 1983 cho đến nay, không ai tranh chấp hay khiếu nại về quyền sở hữu, do vậy bị đơn đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu của bị đơn đối với nhà đất trên. Bị đơn cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo Điều 3 của Hợp đồng hai bên thống nhất, trong thời hạn 12 tháng kể từ khi ký hợp đồng, bên A sẽ hoàn tất giấy tờ chứng từ chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thì hai bên sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Tuy nhiên, hết thời gian 12 tháng nhưng bị đơn vẫn chưa hoàn tất giấy tờ do UBND Quận 1 chưa cấp bởi căn nhà có hàng thừa kế chưa được làm rõ. Do vậy bị đơn không thể chuyển nhượng như đã hứa vì chưa có đủ giấy tờ xác nhận chủ sở hữu hợp pháp, nguyên nhân không thực hiện hợp đồng là do bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận chứ không phải đã được cấp mà không thực hiện. Bởi vậy việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng khi chưa có giấy tờ sẽ không đảm bảo như quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, xét thấy: Căn cứ công văn của UBND phường Đa Kao và kết quả xác minh cùa Công an phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho thấy ông Trí, bà Tsử dụng nhà số X đường N, phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh từ trước năm 1980 và đăng ký thường trú tại địa chỉ trên từ ngày 28 tháng 6 năm 1983. UBND phường không nhận được hồ sơ khiếu nại, tranh chấp trong thời gian ông T và bà T cư ngụ tại địa chỉ trên. Như vậy bị đơn đã xác lập quyền sở hữu ngay tình, liên tục, công khai trên 30 năm theo Điều 236 Bộ luật dân sự, do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Đối với những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T, bà Kdo không xác định được nên không có cơ sở xem xét trong vụ án này, giành quyền khởi kiện khi xác định được và nếu có yêu cầu bằng một vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, nhà đất tranh chấp Số X đường N, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về triệu tập tham gia tố tụng trong vụ án: trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh làm rõ hàng thừa kế thứ nhất của các ông bà Lê V, Nguyễn Thị

K. Tuy nhiên kết quả xác minh vẫn không xác định được. Vì vậy, không có cơ sở triệu tập tham gia tố tụng trong vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét nguồn gốc nhà đất và yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nhà đất số X đường N, phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Lê V và bà Nguyễn Thị K, theo bằng khoán số 369/Sài Gòn – Tân Định lập bộ ngày 23 tháng 9 năm 1948. Ngày 10 tháng 02 năm 1966 ông Lê V, bà Nguyễn Thị K ủy quyền cho bà Hồ Thị Mcoi sóc và quản lý một cách tự động cũng như chủ động, được toàn quyền quản lý, sử dụng bán, cho thuê toàn bộ hay một phần.

Ngày 24 tháng 02 năm 1979 bà Hồ Thị Mbán nhà đất số X đường N cho bà Lê Thị Q, ngày 28 tháng 12 năm 1983 bà Lê Thị Q bán lại nhà đất số X đường Phan Ncho ông Nguyễn Ngọc T. Năm 1983 bà Minh có bảo lãnh cho ông Nguyễn Ngọc T về ở tại nhà Số X đường N, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1984 bà Lê Thị Q ủy quyền toàn bộ cho ông Trí, giấy ủy quyền có chứng thực của UBND phường 06/Q1 ngày 02 tháng 01 năm 1984.

Như vậy ông Nguyễn Ngọc T, bà Bùi Kim H ở tại nhà đất số X đường N từ năm 1983 trên cơ sở hợp đồng mua bán với bà Lê Thị Q và đồng thời đã được bà Hồ Thị Mbảo lãnh. Trả lời của UBND phường Đa Kao và UBND Quận 1 cho biết từ thời điểm ông Trí, bà Tở tại nhà đất trên cho đến nay đều không có ai tranh chấp về quyền sở hữu, cũng như khiếu nại gì liên quan đến việc sử dụng nhà đất trên của ông T, bà T.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xác minh làm rõ hàng thừa kế thứ nhất của các ông bà Lê V và bà Nguyễn Thị K nhưng đều không xác định được. Do đó, không có cơ sở để triệu tập tham gia tố tụng.

Xét ông T, bà T đã ở ổn định, lâu dài, liên tục, công khai trên 30 năm, không có tranh chấp, khiếu nại gì về quyền sở hữu, đồng thời trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng và bão lãnh của người được ông Thọ, bà K ủy quyền. Ông T, bà Tđã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế theo quy định của nhà nước. Do đó, yêu cầu của bị đơn đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu của bị đơn đối với nhà đất số X đường N, phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự nên có cơ sở chấp nhận.

Đối với hàng thừa kế thứ nhất của ông T, bà K do không xác định được nên không có cơ sở xem xét giải quyết trong vụ án này, giành quyền khởi kiện về tranh chấp quyền sở hữu cho hàng thừa kế thứ nhất của ông T, bà K bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng hứa mua hứa bán nhà đất số X đường N, phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định pháp luật hiện hành không có điều khoản quy định cụ thể về hứa mua hứa bán nhà đất cũng như giải thích thế nào về hứa mua hứa bán nhà đất. Tuy nhiên, trên thực tế nhiều trường hợp do nhà đất chưa có giấy chứng nhận quyền ở hữu, chưa được phép chuyển nhượng nên các bên thỏa thuận ký với nhau hợp đồng hứa mua hứa bán chuyển nhượng trong tương lai, sau khi có giấy tờ các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại phòng công chứng. Thỏa thuận hứa mua hứa bán của các đương sự trong vụ án này là như

vậy. Theo hợp đồng, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hứa mua hứa bán, bị đơn sẽ hoàn tất giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thì hai bên sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, tài liệu hồ sơ thể hiện, hết 12 tháng bị đơn vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận. Như vậy, bị đơn không thể chuyển nhượng được như đã hứa vì chưa có giấy tờ xác định bị đơn là chủ sở hữu, chứ không phải bị đơn đã được cấp mà không thực hiện việc chuyển nhượng. Do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng khi bị đơn chưa có giấy tờ xác định quyền sở hữu sẽ không đảm bảo quy định của pháp luật nên không thể thực hiện được.

Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ án.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

[6] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 236 Bộ luật dân sự; Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua hứa bán ngày 02 tháng 01 năm 2019 giữa Ông Hồ Chí T và ông Nguyễn Ngọc T, bà Bùi Kim H.

Ông Nguyễn Ngọc T, bà Bùi Kim H có trách nhiệm trả lại cho Ông Hồ Chí T số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Công nhận quyền sở hữu của ông Nguyễn Ngọc T và bà Bùi Kim H đối với nhà đất Số X đường N, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Ngọc T và bà Bùi Kim H được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xác lập quyền sở hữu đối với nhà đất Số X đường N, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí:

Ông Hồ Chí T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0029108 ngày 19 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho Ông Hồ Chí T 45.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

Ông Nguyễn Ngọc T và bà Bùi Kim H phải chịu 42.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0030669 ngày 14 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Ngọc T, bà Bùi Kim H còn phải nộp 41.700.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: các đượng sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Thị Phúc Hảo

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Ngô Thị Phúc Hảo